

# Referat Ordinær Generalforsamling i Rødning Andelsboligforening

Torsdag den 22. maj 2014, kl. 19.00 i Kultursalen, Rødning Centret

Deltagere: Der deltog i alt 77 beboere fra 66 husstande

Herudover deltog fra Administrationsselskabet Dalbo, Nadja Strojeck, Elie M. W. Jaska, Søren M. Sørensen og Hans H. Appel.

Fra Martinsen deltog statsautoriseret revisor Henrik Esmann.

Formanden Kjesten Hostrup bød velkommen til den årlige generalforsamling, hvorefter man gik over til behandling af dagsordenen.

## 1. Valg af dirigent.

Erik Pallesen foreslået og valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet.

Erik Pallesen holdte en kort introduktion om Søren M. Sørensen som ny kontorleder efter Erik Pallesen og Elie Jaska som den nye på kontoret efter Bente Andersen som stoppede i januar 2014.

## 2. Bestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde.

Formanden Kjesten Hostrup afgav årsberetning for 2013.

Året har været meget aktivt år med ændringer for Boligforeningens virke.

Som omtalt sidste år, har Erik Pallesen nu valgt at gå på efterløn efter 19 år i boligforeningsregi og Bente Andersen valgte at gå pension udgangen januar i år. Derfor har vi fået kontorpersonele og udvidet samarbejdet med administrationsselskabet Dalbo.

Elie Jaska som sidder på kontoret hver tirsdag samt Søren Møller Sørensen, som er den nye daglige kontorleder, som i har sikkert mødt.

Vi har også fået ny kontortid med åbent hver tirsdag fra kl.10:00 til 17:00.

Vi har ikke mødt kritik for at holde lukket om torsdagen, men i kan også altid komme i kontakt med kontoret når I ringer sidder Elie Jaska eller en anden fra Dalbo og kan svare på Jeres spørgsmål og tilbyde anden hjælp og service.

Som I ved har vi købt Lindbergs gamle stuehus hvor vi bygger 6 boliger.

Da Martin Møller har fået forretning på anden side af gaden, vil det pynte bybilledet godt op. Vi forventer at lejlighederne vil være færdige omkring 1.marts 2015. De vil sikkert blive hurtigt udlejet da det ikke er langt til indkøbsmuligheder og de er meget energivenlige. Vi får samtidig elevatoren til at dække nogle flere boliger på 1. salen i det eksisterende byggeri på Smedebakken via en gangbro.

En gruppe på tre mand har lavet et målsætningsprogram samt en tilfredshedsundersøgelse. Der kom 32% tilbagemeldinger. Det er vi godt tilfredse med, men derom senere.

Bestyrelsen og afdelingsbestyrelse holder fællesmøde hver 3 måned.

Bestyrelsen har deltaget aktivt i kredsarbejdet med andre boligforeninger i regionen og godt bistået af BL (Boligselskabernes Landsforening)samt deltaget i kredsweekenden.

Vi har fået 83 nye medlemmer i 2013 og i 2014 er der allerede kommet 28 nye medlemmer. Velkommen i foreningen.

Vi har haft 51 ud-/ og indflytninger i 2013.

Jeg vil til slut takke mine medbestyrelsesmedlemmer samt afdelingsbestyrelsesmedlemmer for godt og konstruktivt samarbejde.

Også en stor tak til vore ansatte i boligforeningen og Dalbo`s ansatte for godt samarbejde.

Til sidst en tak til vore beboere for godt samarbejde.

Tak !

### **3. Godkendelse af regnskaber for afdelinger og selskab, samt Selskabets budget for 2015.**

Nadja Strojcek fremlagde afdelingernes regnskab for 2013 til godkendelse.

Afdeling 10, Rødding Engvej og Lintrupvej, har et overskud t.kr. 50.  
Der var ingen der ønskede yderligere kommentarer til dette regnskab.  
Regnskabet blev godkendt.

Afdeling 16, Bakkegårdsparcken 124 K-L og 124 P-S (bofælleskabet), har et overskud t.kr. 9.  
Der var ingen der ønskede yderligere kommentarer til dette regnskab.  
Regnskabet blev godkendt.

Afdeling 17, Bakkegårdsparcken 124 O (servicearealer til bofælleskabet), har et overskud t.kr. 12.  
Der var ingen der ønskede yderligere kommentarer til dette regnskab.  
Regnskabet blev godkendt.

Afdeling 18, har et overskud t.kr. 684.  
Der var ingen der ønskede yderligere kommentarer til dette regnskab.  
Regnskabet blev godkendt.

Nadja Strojcek fremlagde selskabets regnskab for 2013 til godkendelse.

Selskabets regnskab udviste et overskud på t.kr. 210 hvilket er et meget tilfredsstillende resultat

Der har været en besparelse på udgift til møder og kontingenter på t.kr. 39, personale og forretningsførelse på t.kr. 121 samt revision t.kr. 20 i forhold til budgettet.

Afdelingerne fået 0,71% i rente af deres mellemregning med selskabet, hvilket udgør t.kr. 189 ud af de samlede renteudgifter t.kr. 982. Hovedparten af den resterende renteudgift er kurstab på værdipapirer.

Balancen blev gennemgået, uden særlige bemærkninger.

Regnskabet blev godkendt.

Nadja Strojcek fremlagde selskabets budget for 2015 til orientering.

Administrationsbidrag opkræves for 2015 med kr. 3.851 pr. lejemål, til sammenligning opkræves der kr. 3.845 i 2013 og 2014. Dette er en stigning på 0,2%.

Det er budgetteret i 2015, at afdelingerne kan få 0,97% i rente af deres mellemregning med hovedforeningen. Den samlede renteudgift til afdelingerne udgør t.kr. 308.

Budgettet blev taget til efterretning.

- 4. Bemyndigelse til bestyrelsen, til i tidsrummet frem til næste Generalforsamling, at træffe beslutning om og indgå bindende aftaler med virkning for boligforeningen, vedr. salg af almene boliger, administration af boligorg., grundkøb, nybyggeri, renoverings-, og forbedringsopgaver og overtagelse af ejendomme i forbindelse med administrations-, forbedrings-, renoverings-, og byfornyelsesopgaver.**

Stella Hermansen, Stennevang 8, syntes det er for stor en mundfuld at give lov til, kan kun give lov til at sælge.

Pia Bock, Højgade 31, kunne godt gå ind for det, at der ikke ligger noget farligt i det.

Anette Zakaria, Bakkegårdsarken 125A, spurgte om økonomisk ansvarlige. Søren M. Sørensen svare på dette – de er økonomisk ansvarlige, der er tegnet forsikring på dette.

Stella Hermansen, Stennevang 8, spurgte om hvordan med udlejningen i yderområdet, hvor vi har svært ved at leje ud, om de skal rives ned. Erik Pallesen svarer – der er blevet debatteret om forskellige løsninger og er noget som kan tage lang tid og skal godkendes først.

Blev ved håndsoprækning godkendt.

- 5. Bestyrelsen foreslår, at der indgås aftale om fremtidig administrativ ledelse med Dalbo A.m.b.a.**

Hans H. Appel direktør ved Dalbo, fremlagde lidt om hvad Dalbo er. Dalbo a.m.b.a. er et administrationsselskab der leverer administrative ydelser til 10 almene boligorganisationer, med ca. 5.000 boliger i alt. Der er kun indgået aftale med selskaber og ikke en enkeltperson.

Det vil være en fordel for boligforeningen bl.a. ved sygdom, m.m. at Dalbo stiller en person på kontoret. Der er lavet en aftale med Søren M. Sørensen som er repræsenteret af Dalbo og skal varetage ledelsen i Rødning Andelsboligforening og er ansvarlig overfor Dalbo.

Ydelser vedrørende udlejning har Dalbo stået for siden februar, hvor Bente Andersen stoppede på kontoret. Udlejningsfunktionen sidder 4 dage om ugen i Felsted, og kan træffes på telefonen. Dalbo har investeret i nyt telefonsystem i sammenhæng med dette så der er mulighed for at beboerne kan træffe udlejningsfunktionen pr. telefon hele ugen, samt om tirsdagen hvor kontoret har åbent. Teknikken leverer Dalbo, i hvor der ligger levering af IT-systemer, samt økonomi funktionen indtil videre samt regnskab m.m. Bestyrelsen har fået et oplæg til aftale med Dalbo. Hans H. Appel gav ordet videre til Søren M. Sørensen som præsenterede lidt om sig selv. Søren M. Sørensen er jurist og har 17 års erfaring og har betjent 2 boligforeninger, samt været i huslejenævnet. Han har med

lejeretten i alle dets facetter. Søren m. Sørensen har nydt de sidste 3 måneder med Erik Pallesen. Hans H. Appel – Dalbo er fleksible og fortsætter samarbejdet med bestyrelsen. Ang. Opsigelse rent praktisk har Rødding Andelsboligforening en opsigelses periode på løbende rengskabs år og frem til 1. januar, hvor Dalbo laver de økonomiske funktioner.

Der blev spurgt om administrations bidraget bliver dyrere hvis Dalbo. Det bliver 6 kr. dyrere pr. lejemål og er en stigning som ikke kunne undgås uanset om Dalbo kommer ind i billedet eller ej. Det hænger også sammen med at der ifølge budgettet der turde man ikke løbe an på at der forsat ville være så store besparelse bl.a. i forbindelse med refusion fra ejendomsskat fra tidligere år samt at renten ikke er budgetteret så høj da den ikke har været det i 2013.

Der blev stemt ved håndsoprækning og var et klar flertal til at der indgås aftale med Dalbo a.m.b.a.

#### 6. **Behandling af indkomne forslag. (der er ikke indkommet forslag)**

Ingen indkomne forslag.

#### 7. **Orientering om beboerundersøgelse.**

Poul Damgaard, har i samarbejde med et lille udvalg udarbejdet en beboerundersøgelse som er sendt ud til alle beboere. 320 udsendte spørgeskemaer og 104 besvaret – 32 % svaret. Venter med at udsende spørgeskemaer til om et par år. Svar mappen for beboerundersøgelsen står på kontoret. Generelt et godt resultat. Kommer evt. på hjemmesiden med resultatet fra undersøgelsen.

Erik Pallesen – formålet med at lave denne beboerundersøgelse var at se hvad vi selv kunne gøre bedre og det er en beboerundersøgelse et værktøj til. I denne forbindelse er Rødding Andelsboligforening begyndt at udsende spørgeskema til ind- og fraflyttere.

#### 8. **Valg af formand.**

**På valg er Kjesten Hostrup, Højgade 43**

Stemmetællere: Viceværter John Nielsen og Jens Erik Kjær.

Kjesten Hostrup, Højgade 43: 77 stemmer → Formand

Mona Gertz, Seniorvænget 9: 8 stemmer

#### 9. **Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**

**På valg er Carl Erik Arnum, Seniorvænget 2**

Bestyrelsesmedlem:

Carl Erik Arnum, Seniorvænget 2 51 stemmer → Bestyrelsesmedlem

Mona Gertz, Seniorvænget 9 6 stemmer

Angelia Grau, Stennevang 13 21 stemmer

Suppleant:

Angelia Grau, Stennevang 13 38 stemmer → 1. suppleant

Mona Gertz, Seniorvænget 9 3 stemmer

Tony Christensen, Højgade 29 33 stemmer → 2. suppleant

Lis Beck, Søndervang 20 13 stemmer

Ove Møller, Østerbyparken 5 26 stemmer

## 10. Valg af revisor.

Valg af revisor, og der blev foreslået Martinsen som enstemmigt blev valgt.

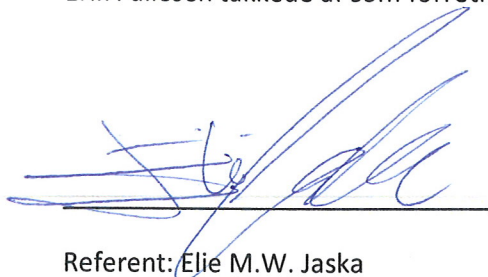
## 11. Eventuelt.

Der blev spurgt ang. Nedrivning generelt, om det var lige så langsomt som at sælge? Erik Pallesen svarer – Det er det, der skal bevilliges midler fra Landsbyggefonden(LBF) og der vil være ca. 5-6 års ventetid skal man regne med. Der gøres mere med boligerne i yderområderne, men det skal igennem forskellige instanser, og der er kommet en forhåndsgodkendelse.

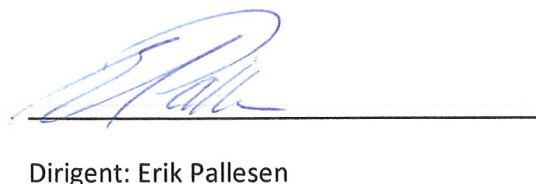
Pia Bock, Højgade 31, hvornår skal der skiftes tag og tagrender? Erik Pallesen – Der er endnu ikke sat noget i gang eller fastsat år. Der blev spurgt i sammenhæng om dem der har have om de ikke har en forpligtigelse til at holde haven og om der kan gøres noget ved dem som misligholder deres have? Erik Pallesen – man kan indgive en skriftlig klage, ellers videregives til beboerklagenævnet.

Spørgsmål ang. Garager – må man opmagasinere møbler m.m.? Der var nogle beboere som havde fået af vide der skulle stå et befordringsmiddel. Der er ingen begrænsninger, hvis der skal være det skal det først godkendes af bestyrelsen og på en generalforsamling.

Erik Pallesen takkede af som forretningsfører og går på efterløn pr. 1/6-2014.



Referent: Elie M.W. Jaska



Dirigent: Erik Pallesen